



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 09.06.2022 № 1323-па

О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Невельская — ул. Дзержинского — ул. Хабаровская

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, статьями 16, 46 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20», статьей 37 Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск», постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 11.04.2022 № 757-па «О внесении изменений в административный регламент администрации города Южно-Сахалинска предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории на основании заявлений физических и юридических лиц», рассмотрев заявление «ООО Инвестиция» от 01.06.2022 № 2934, администрация города Южно-Сахалинска **постановляет:**

1. Осуществить подготовку проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Невельская — ул. Дзержинского — ул. Хабаровская (далее - Проект) (приложение № 1).
2. Поручить обеспечить подготовку проекта планировки территории «ООО Инвестиция».
3. Утвердить прилагаемое задание на подготовку проекта планировки

территории (приложение № 2).

4. Подготовленный проект планировки территории предоставить в Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска для утверждения в срок не позднее до 30.12.2022.

5. Определить, что физические или юридические лица вправе представлять свои предложения в Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска о порядке, сроках подготовки и содержании проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Невельская — ул. Дзержинского — ул. Хабаровская со дня опубликования настоящего постановления до момента назначения публичных слушаний или общественных обсуждений.

6. Опубликовать настоящее постановление в газете «Южно-Сахалинск сегодня» и разместить на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

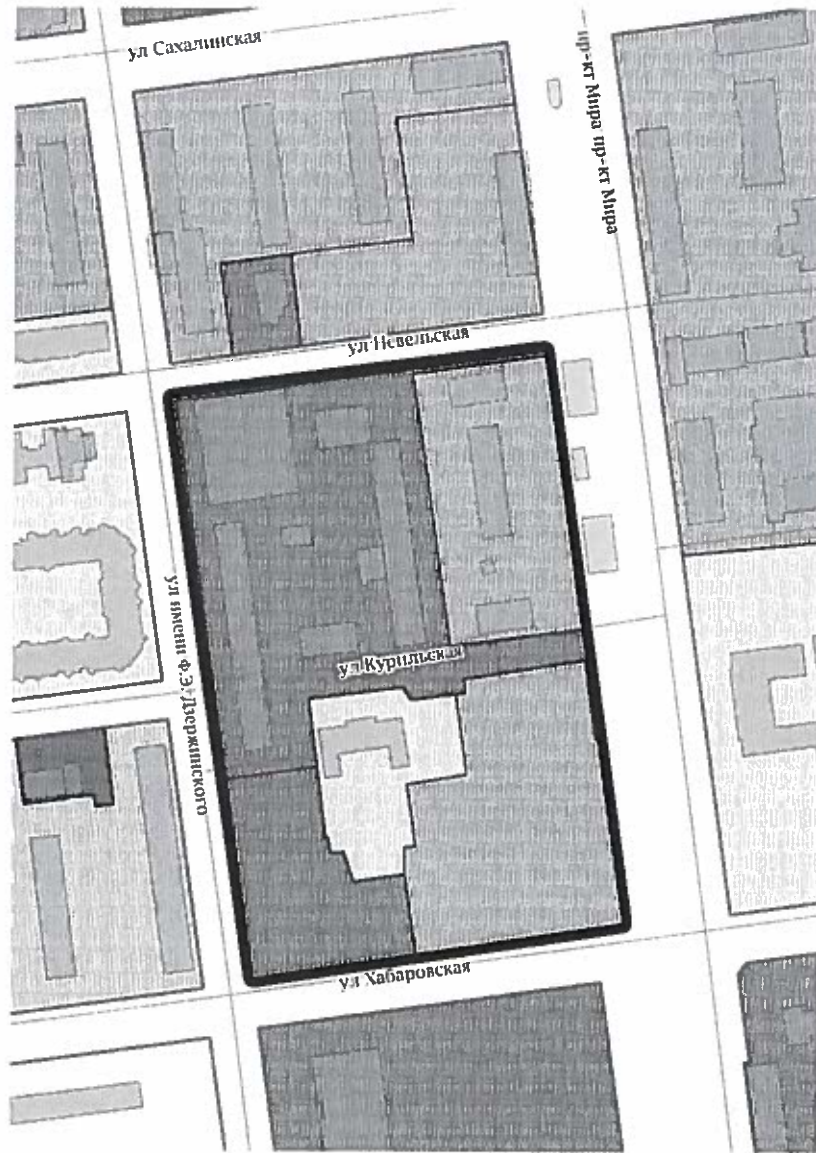
7. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на директора Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска (Ю Д.М.).

Исполняющий обязанности мэра города



А.В.Ковальчук

Схема границ проектируемой территории



— границы проектируемой территории

Приложение № 2  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением администрации  
города Южно-Сахалинска  
от «09» \_\_\_\_\_ 06 \_\_\_\_\_ 2022 № 1323-па

### ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Невельская — ул. Дзержинского — ул. Хабаровская

1.	Наименование работ	Проект планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Невельская — ул. Дзержинского — ул. Хабаровская
2.	Основание для выполнения работ	Постановление администрации города Южно-Сахалинска от _____ № _____ «О подготовке проекта планировки территории города Южно-Сахалинска в границах: пр. Мира — ул. Невельская — ул. Дзержинского — ул. Хабаровская»
3.	Описание проектируемой территории	Границами подготовки проекта планировки территории являются: с севера - ул. Невельская с востока - пр. Мира с юга - ул. Хабаровская с запада - ул. Дзержинского Ориентировочная площадь проектируемой территории – 3,5 га.
4.	Заказчик	ООО Инвестиция
5.	Цели и задачи работ	Цели работ: Обеспечение устойчивого развития территории, предусматривающего на 1 этапе проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства размещение смешанной застройки общей площадью всех наземных этажей зданий и сооружений по внешним размерам не более 62 553 кв.м., общей жилой площадью не более 31 980 кв.м. при коэффициенте плотности смешанной застройки квартала (с учетом интерполяции) не более 1,76 и плотности населения квартала (при средней жилищной обеспеченности 20 кв.м. на одного человека) не более 450 чел./га, в том числе: - в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства ЗР-1 — общей

		<p>площадью всех наземных этажей зданий и сооружений по внешним размерам не более 30 129 кв.м.</p> <p>- в границах земельного участка с кадастровым номером 65:01:0701001:448 — общей жилой площадью не менее 10 000 кв.м.</p> <p>Задачи работ: Подготовка проекта планировки территории в соответствии с предоставленным Заказчиком эскизом генерального плана застройки территории зоны планируемого размещения объектов капитального строительства ЗР-1, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выделение элементов планировочной структуры;</li> <li>- установление границ земельных участков;</li> <li>- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</li> <li>- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.</li> </ul>
6.	Нормативно-правовая база для выполнения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;</li> <li>- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;</li> <li>- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;</li> <li>- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».</li> <li>- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».</li> <li>- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».</li> <li>- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</li> <li>- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».</li> <li>- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</li> <li>- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении</li> </ul>

Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»;

– Приказ № 34 Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008г. «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации»;

– СП 42.133330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

– РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

– Приказ Росземкадастра от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат»;

– Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

– СП 129.13330.2019. Свод правил. Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации. Актуализированная редакция СНиП 3.05.04-85\* ;

– СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*;

– СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений.

		<p>Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Приказ министерства архитектуры и градостроительства Сахалинской области от 30.12.2020 № 3.39-46-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Сахалинской области;</li> <li>- Генеральный план городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденный решением Городского собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 № 603/38-12-4, с изменениями, внесенными решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 30.01.2019 № 1398/72-19-5 «О внесении изменений в решение Городского собрания города Южно-Сахалинска от 04.07.2012 № 603/38-12-4 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Южно-Сахалинск».</li> <li>- Постановление администрации города Южно-Сахалинска № 256-па от 14.02.2022 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск»;</li> <li>- Закон Сахалинской области от 05.03.2013 № 9-30 «О градостроительной деятельности на территории Сахалинской области»;</li> <li>- Постановление Администрации города Южно-Сахалинска от 01.12.2020 № 3625-па «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории в границах городского округа "Город Южно-Сахалинск".</li> </ul> <p>Иные правовые акты, регулирующие данную сферу деятельности.</p>
7.	Состав исходных данных для выполнения работ	<p>Работа выполняется Заказчиком на основании топографической съемки в масштабе 1:500.</p> <p>Заказчику осуществить сбор исходных данных, выполнить анализ топографической изученности территории в соответствии с порядком выдачи сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД). Материалы и результаты инженерных изысканий представить для размещения в ИСОГД на бумажных и электронных носителях в формате, позволяющем обеспечить их размещение в Департамент</p>



		<p>архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска.</p> <p>Определить объем и источники исходных данных, подготовить и направить запросы для получения исходных данных, проанализировать достаточность собранных исходных данных.</p>
8.	Состав и содержание подлежащих подготовке материалов проекта планировки территории	<p>Состав проекта планировки территории должен соответствовать требованиям статьи 42 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.</p> <p>Основная часть проекта планировки территории включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) чертеж или чертежи планировки территории,</li> <li>2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов;</li> <li>3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы</li> </ol>



		<p>комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.</p> <p>Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;</li><li>2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории;</li><li>3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;</li><li>4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;</li><li>5) схему границ территорий объектов культурного наследия;</li><li>6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;</li><li>7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов;</li><li>8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их</li></ol>
--	--	---

		<p>береговым полосам;</p> <p>9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);</p> <p>10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;</p> <p>11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;</p> <p>12) обоснование очередности планируемого развития территории;</p> <p>13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации;</p> <p>14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.</p> <p>Также необходимо выполнить:</p> <p>15) схему поперечных профилей улиц и проездов, включая элементы улично-дорожной сети (с раскладкой инженерных сетей);</p> <p>16) схему инженерного обеспечения по видам инженерных нагрузок и сводный план инженерных сетей рассматриваемой и прилегающей территории с определением территории под объекты инженерной инфраструктуры;</p>
9.	Требования к оформлению сдаваемых работ	<p>1) Подготовленные материалы предоставляются для размещения в информационных системах на бумажных и электронных носителях в формате, позволяющем обеспечить их размещение в информационных системах, должны быть защищены от доступа лиц, не участвующих в их подготовке, обработке и получении и в соответствии с постановлением Правительства Сахалинской области от 15.04.2016 № 191 «О государственной информационной системе Сахалинской области «Географическая информационная</p>

		<p>система Сахалинской области» для размещения данных в ГеоИС Сахалинской области.</p> <p>2) Пространственные данные должны иметь привязку к системе координат, принятой для ведения кадастрового учета на территории городского округа «город Южно-Сахалинск».</p> <p>3) Графические материалы представляются в форме векторной и растровой модели. Графические материалы выполняются в масштабе М 1:500 — 1:2000, для схемы поперечных профилей М 1:200, для схемы инженерного обеспечения М 1:500 - 1:10000.</p> <p>4) Информация в текстовой форме представляется в форматах DOC, DOCX, TXT, RTF, XLS, XLSX и ODF. Информация в растровой модели представляется в форматах JPEG. Информация в векторной модели представляется в обменных форматах MIF/MID, MapInfo, DWG. Текстовые и графические материалы в электронном виде сдаются отдельно.</p> <p>5) Проект планировки территории выполнить в формате MapInfo с расширением TAB в соответствии с системой требований к отраслевым пространственным данным Сахалинской области на электронном носителе. Система требований к отраслевым пространственным данным Сахалинской области размещена по электронному адресу: <a href="http://cit.sakhalin.gov.ru/?q=directions/geois/0">http://cit.sakhalin.gov.ru/?q=directions/geois/0</a></p> <p>6) Файл должен иметь наименование соответствующего графического документа;</p> <p>7) Для организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений графические материалы проекта предоставляются в качестве презентации.</p>
10.	Согласование результатов работ	<p>Заказчик обеспечивает согласование документации по планировке территории с ресурсоснабжающими организациями и (или) балансодержателями инженерных сетей (в случае если в пределах территории проектирования расположены (проектируются) инженерные коммуникации).</p> <p>Заказчик отвечает на замечания и предложения, полученные в ходе согласования результатов работы с уполномоченным органом власти, готовит аргументированные обоснования с учетом</p>

		<p>поступивших замечаний и предложений, корректирует результаты работы.</p> <p>Заказчик представляет проект планировки территории на общественные обсуждения или публичные слушания, и участвует в них. По результатам общественных обсуждений или публичных слушаний Исполнитель корректирует материалы в соответствии с принятыми замечаниями и предложениями.</p>
--	--	--